

ВЕКТОР ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2022 ГОДИНА

ВЕКТОР ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД (П.И.Л. ЛОГИСТИКА ООД до 24.01.2022г.) изготви настоящия доклад за дейността в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводство.

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и постигнатите резултати от дейността на дружеството. Докладът отразява състоянието и перспективите за развитието на дружеството.

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ВЕКТОР ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Към 31.12.2022г. година регистрираният капитал на дружеството е 6 000 хил. лв. разпределен в 600 000 дяла. Едноличен собственик на капитала на дружеството е Станислав Караданов. Не съществуват други лица, упражняващи пряк или непряк контрол върху дейността на дружеството.

Дружеството се представлява и управлява от Станислав Караданов - Управител.

Предметът на дейност на дружеството е изграждане и експлоатация на логистични паркове за подпомагане на търговски дейности, свързани с търговия, транспорт, складиране на суровини, материали и стоки; отдаване под наем на офиси, складове и магазини..

Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. София, 1839, бул. „Ботевградско шосе“, 228, Блок В, офис 9.

Промени в предмета на дейност на дружеството не са извършвани.

Вливане на дружества под общ контрол във Вектор Пропърти Груп ЕООД

През 2022 г. във Вектор Пропърти Груп ЕООД (приемащо дружество) се вливат четири дружества под общ контрол – П.И.Л. Кепитъл ЕООД, П.И.Л. Пропърти ЕООД, П.И.Л. Ритейл Бул ЕООД и П.И.Л. Ритейл Бул 5 ЕООД (преобразуващи се дружества).

Вливането е реализирано чрез правната форма на преобразуване, регламентирана в Търговския закон. Вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 24.01.2022 г. В резултат на сделката цялото имущество на преобразуващите се дружества преминава към Вектор Пропърти Груп ЕООД, а преобразуващите се дружества се прекратяват без ликвидация.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

1. Основни дейности

Вектор Пропърти Груп ЕООД е създадено през 2018 г.

Основната дейност, от която са формирани приходите на Дружеството през 2022 г. е отдаване под наем на собствени инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти на дружеството включват логистични паркове, търговски площи и офис сгради.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. Приходи/ Разходи

Приходи/ разходи	2021	2021	Изменение
	хил.лв.	хил.лв.	%
Нетни приходи от продажби	5,595	2,904	92,66%
Други приходи	2,691	1,037	159%
Финансови приходи	1,064	1,540	(30.90)%
Общо приходи	9,350	5,481	70.59%
Разходи за материали	1,047	338	209.76%
Разходи за външни услуги	1,112	703	58.18%
Разходи за амортизации и обезценки	4,794	428	1020%
Разходи за възнаграждения и осигуровки	341	403	(15.38)%
Други разходи	99	808	(87.75)
Общо разходи за дейността	7,393	2,680	175%
Финансови разходи	498	739	(81.41)%
Общо разходи	7,891	3,419	130.79%
Разход за данъци	88	129	(31.78)%

2. Финансово състояние

Динамика на активите

АКТИВИ	2022 г.	2021 г.	Изменение
	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетекущи (дълготрайни) активи			
Нематериални активи	553	566	(2.30)%
Дълготрайни материални активи	962	9,239	(89.59)%

Инвестиционни имоти	33,080	25,322	30.64%
Инвестиции в дъщерни дружества	5	5	-
Инвестиции в асоциирани предприятия	396	396	-
Други вземания	101	165	(38.79)
Общо нетекущи (дълготрайни) активи	35,097	35,693	(1.67)
Текущи (краткотрайни) активи			
Материални запаси	153	84	82.14%
Вземания	4,053	4,282	(5.35)%
Парични средства	1,548	435	255%
Общо текущи (краткотрайни) активи	5,754	4,801	18.85%
Общо АКТИВИ	40,851	40,494	0.88%

3. Динамика на пасивите

ПАСИВИ	2022 г.	2021 г.	Изменение
	хил. лв.	хил. лв.	%
Задължения			
Нетекущи задължения	22,318	22,900	(2.54)%
Текущи задължения	524	1,160	(54.83)
Общо ПАСИВИ	22,842	24,060	(5.06)%
Собствен капитал	18,009	16,434	9.58%
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	40,851	40,494	0.88%

4. Коефициенти за финансов анализ

РЕНТАБИЛНОСТ	2022 г.	2021 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0.26	0.71
Коефициент на рентабилност на собствен капитал	0.08	0.13
Коефициент на рентабилност на пасивите	0.06	0.09
Коефициент на рентабилност на активите	0,25	0,43

ЕФЕКТИВНОСТ	2022 г.	2021 г.
Коефициент на ефективност на разходите	0,70	0,82
Коефициент на ефективност на приходите	1,43	1,22

ЛИКВИДНОСТ	2022 г.	2021 г.
Коефициент на обща ликвидност	4,03	0,88
Коефициент на бърза ликвидност	4,32	0,95
Коефициент на незабавна ликвидност	-	-
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,95	0,38

ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ	2022 г.	2021 г.
Коефициент на финансова автономност	0,79	0,68
Коефициент на задлъжнялост	1,27	1,46

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Рискът може да бъде както заплаха за финансовото здраве на компанията, така и възможност за постигане на конкурентно предимство. Рискът, свързан с инвестиция, оказва влияние върху стойността на даден актив. Прието е във финансовата теория и практика рискът да се дели на две основни групи – **несистематичен** (диверсифицируем) и **систематичен** (недиверсифицируем).

Рискът, характеризиращ специфичната изложеност на фирмата на определени видове риск се нарича несистематичен (специфичен за фирмата). Например: риск, свързан с управлението и стратегията за развитие на компанията; рискове, свързани със структурата на компанията; риск от промяна в нормативната уредба, касаеща дейността на компанията; риск, свързан с привличането и задържането на квалифицирани кадри и т.н.

Другата група рискове са тези, които проникват в цялата икономика и се отразяват на всички фирми, т. нар. систематичен (пазарен) риск. Например, повишаването на лихвените нива ще се отрази на всички, макар и в различна степен.

Има и рискове, които в зависимост от обхвата си могат да бъдат както специфични, така и пазарни. Най-общото определение за риска е, че той представлява нежелано отклонение на резултатите от дадено събитие спрямо първоначалните очаквания.

Редът на изброяване на рисковете по-долу не е индикативен за тяхната значимост или степен на влияние върху бъдещите финансови резултати и състояние на Дружеството.

1. Несистематични рискове

Бизнес риск

Бизнес риска е свързан с естеството на дейност на дружеството и състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла. За всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

➤ Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти, са:

- ✓ Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ✓ Намаление на равнището на наемите;
- ✓ Повишаване на застрахователните премии;
- ✓ Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- ✓ Повишена конкуренция;
- ✓ Рискове при отдаването под наем;
- ✓ Риск от непокрити от застраховките загуби;

➤ Рискове, специфични за дружеството

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни специфични рискове, най важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск, управленска политика, форсмажорни събития, зависимост от ключови служители, оперативен риск, финансиране на инвестициите.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта ежедневно се прави преглед по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Управленска политика на компанията

Бъдещото развитие на Дружеството зависи от стратегията, избрана от Ръководството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати.

Форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност, като тези завишени изисквания са в сила и до днес. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране.

2. Систематични рискове

Външни фактори, които могат да оказват неблагоприятен ефект върху икономическия растеж на страната. Влияние на международната среда

Към този момент икономическата активност все още се подпомага от възобновяването на икономиката след последствията от пандемията свързана с Covid-19. Забавеното възстановяване на прекъсванията във веригата на доставки водят до продължаващ недостиг на материали и суровини, което води до нарушаване на производствения процес. Прези изманалата 2022 година инфлацията се е увеличила значително и най-вероятно ще остане висока през следващите месеци, главно поради рязкото покачване в цените на енергията и сорвините, което от своя страна намалява търсенето и задържа производството, правейки производствените разходи значително по-високи.

От решаващо значение за икономиката ще бъде развитието военния конфликт между Русия и Украйна, Наложенте в следствие на това инокомически санкции най-вероятно ще засилят инфлационния натиск. Много високите енергийни цени намаляват покупателната способност на доходите на населението и макар затрудненията в доставките да отслабват, те все още ограничават икономическата активност.

Като цяло към настоящия момент създамата се военна обстановка е изключително динамичната и ръководството на този етап не може да направи качествена и количествена оценка на нейното въздействие върху Дружеството. При наличие на индикация за съществени въздействия причинени от военните действия и последващите макроикономически сътресения, същите ще бъдат анализирани, оценени и оповестени в следващите междинни финансови отчети за 2023 г.

Риск произтичащ от общата макроикономическа, политическа и социална система и правителствените политики

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на Дружеството, като в това число влизат и държавните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Като потенциален вътрешен риск остава теоретичното либерализиране на фискалната политика, което би довело до сериозно допълнително увеличаване на дефицита и нарушаване принципите на валутния борд.

Към макроикономическите рискове се отнасят: политическият; кредитният риск на държавата; инфлационният, валутният, и лихвеният риск; рисковете, свързани с нововъзникващите пазари и рисковете, свързани с българския пазар на ценни книжа.

Влияние на последиците от Covid-19

Към момента на изготвяне на настоящия доклад е отпаднала извънредната епидемична обстановка в страната, като са преустановени въведени различни мерки за подпомагане възстановяването на икономиката, въведени от правителството.

Растежът икономиката на еврозоната е останал слаб през 2022 г., до голяма степен поради свързаните с пандемията ограничения. Отваряне на най-засегнатите сектори от пандемията, и силен пазар на труда с повече заети хора ще подкрепят доходите, а от там и икономическата активност.

Към момента икономическата активност все още не е напълно възстановена и все още не е налична достатъчно статистическа информация, както за реалния ефект върху българската и световна икономика, така и за налични значими прогнозни данни за тяхното възстановяване през следващите месеци.

Конфликтът между Русия и Украйна

Освен влиянието на обявената на 11.03.2020 г. от Световната здравна организация пандемия по отношение на разпространението на COVID-19, което продължава да се отразява негативно на световната икономика и пазарната среда, друго събитие с изключително отрицателно въздействие, което продължи през цялата 2022 г. и до датата на този отчет е избухналият военен конфликт между Русия и Украйна.

Към настоящия момент срещу Руската Федерация и свързани с нея определени физически, и юридически лица са наложени различни ограничителни мерки. Конфликтът оказва значително въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Нарастващите цени и инфлацията в световната икономика вероятно ще имат широкообхватно въздействие върху цялата икономика, свързано с бизнес модела, веригата за доставки, правните и договорните въпроси, служителите, потребителите и оборотния капитал на различни бизнеси. През отчетния период последиците на конфликта между Русия и Украйна не са се отразили съществено на дейността на Дружеството. Дружеството не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика. В резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на

страните от региона и последователността им във външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в политическия климат.

Безработица

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обезщетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите реализирани от стопанските субекти в страната, включително и приходите реализирани от Емитента и неговите дъщерни компании.

През второто тримесечие на 2022 г. броят на безработните лица е 152.2 хил., от които 86.9 хил. (57.1%) са мъже и 65.3 хил. (42.9%) - жени. В сравнение с второто тримесечие на 2021 г. броят на безработните лица намалява с 30.7 хил., или с 16.8%. За същия период коефициентът на безработица намалява с 0.9 процентни пункта и достига 4.7%. Коефициентът на безработица намалява с 0.6 процентни пункта при мъжете и с 1.3 процентни пункта при жените.

Източник: www.nsi.bg

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на дружеството.

На 18.06.2022 г. международната рейтингова агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива.

Положителната перспектива отразява плановете за членство в еврозоната, което може да доведе до по-нататъшни подобрения във външната позиция на страната.

Fitch Ratings прогнозира растежът на БВП да се забави до 3% през 2022 г. от 4,2% през 2021 г., тъй като по-високата инфлация и по-слабото външно търсене влияят съответно на потреблението и външната търговия на страната. Икономическото развитие през първото тримесечие на 2022 г. се задържа изненадващо добре, като частното потребление остава устойчиво, но от рейтинговата агенция очакват активността да отслабне с нарастването на инфлационния натиск през годината. Fitch Ratings продължават да очакват умерено ускоряване на растежа през 2023 г. (до 3,8%),

дължащо се до голяма степен на по-силните инвестиции свързани с фондовете на ЕС. Политическата несигурност остава важен негативен риск. Отново възникналите перспективи за нови избори могат да забавят усвояването на Плана за възстановяване и устойчивост, който беше окончателно одобрен през април.

Fitch Ratings прогнозира, че бюджетният дефицит ще се увеличи до 4,9% от БВП през 2022 г., от 4,1% през 2021 г., движен предимно от мерките за подкрепа. Те очакват, че дефицитът ще намалее до 2,9% от БВП през 2023 г., с намаляване на натиска върху разходите. Въпреки по-големите дефицити, нивото на държавния дълг на България ще остане много ниско в сравнение със страните от ЕС и тези с рейтинг „BBB“.

На 28.05.2022 г. международната рейтингова агенция S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България 'BBB/A-2'. Перспективата пред рейтинга остава стабилна. Очакванията на агенцията S&P са, че военният конфликт Русия-Украйна ще причини шок на българската икономика и вследствие на това реалния растеж на БВП през 2022 г. ще се забави до 1,6 % спрямо 4,3 % (в прогнозата им от месец ноември), а бюджетният дефицит ще се удвои до 5 % от БВП. От агенцията отбелязват, че силните външни и фискални баланси на България ще помогнат за смекчаване на този шок, а стабилният приток на трансфери от ЕС ще подкрепи растежа в средносрочен план. По-скоро шокът върху икономиката, по линия на военния конфликт, ще бъде временен и икономическият растеж ще се засили от 2023 г., подкрепен от притока на трансфери от ЕС.

От рейтинговата агенция оценяват, че ситуацията, свързана с прекъснатите доставки на газ от Русия за България, остава управляема поради продължаващите усилия за диверсификация на доставките и оставащите запаси от газ, които са ниски, но все пак достатъчни. Въпреки това, S&P считат, че високите и растящи нива на инфлация представляват предизвикателство за правителството. Увеличава се натискът върху публичните финанси, но нетният държавен дълг остава под 20 % от БВП и осигурява достатъчно пространство за провеждане на политика.

Рейтинговата агенция би повишила кредитния рейтинг при присъединяването на страната към еврозоната, както и при съществено подобрене на баланса по текущата сметка. S&P отбелязват, че биха понижили рейтинга, в случай че военният конфликт в Украйна доведе до ограничаване на икономическия растеж на България в средносрочен период.

Източник: www.minfin.bg

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (хипц), се очаква да продължи да се ускорява през първото полугодие, след което да се забави до 7.5% в края на 2022 г.

Възходящата динамика на потребителските цени ще отразява най-вече повишените разходи за производство и транспорт на фирмите вследствие на същественото поскъпване в края на 2021 г. На електроенергията за стопански потребители и на други основни енергийни суровини, както и допусканията за продължаващ верижен растеж на цените при някои от тях през първото тримесечие на 2022 г. Нарастването на цените на храните на международните пазари, увеличението на разходите за труд на единица продукция и широкообхватното ускоряване на растежа на потребителските цени в еврозоната и в други основни търговски партньори на България ще бъдат други фактори с проинфлационно влияние. Очаква се темпът на нарастване на потребителските цени да се забави до 3.4% в края на 2023 г. Най-вече поради техническите допускания за понижаване на цените на основните енергийни суровини на международните пазари.

Източник: www.bnb.bg.

Индексът на потребителските цени за септември 2022 г. спрямо август 2022 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 14%, а годишната инфлация за септември 2022 г. спрямо септември 2021 г. е 18.7%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2021 - септември 2022 г. спрямо периода октомври 2020 - септември 2021 г. е 12.8%. Очакванията на експертите са инфлацията да остане висока в краткосрочен план.

Източник: www.nsi.bg

Нововъзникващи пазари

Инвеститорите на нововъзникващи пазари, какъвто е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари. Освен това, неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други държави би могло да има значително негативно влияние върху БВП на България, нейната външна търговия и икономика като цяло. Инвеститорите трябва да проявяват особено внимание при оценката на съществуващите рискове и трябва да вземат собствено решение дали при наличието на тези рискове, инвестирането в облигациите на Дружеството е подходящо за тях.

Инвестирането в нововъзникващи пазари е подходящо единствено за опитни инвеститори, които напълно оценяват значението на посочените рискове. Инвеститорите трябва също да имат предвид, че условията на нововъзникващите пазари се променят бързо и следователно информацията, съдържаща се в този документ, може да стане неактуална относително бързо.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Дружеството. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на Дружеството могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството като цяло, оперативните й резултати, както и финансовото й състояние.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Дружеството финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти.

Използвани финансови инструменти /член 39, т. 8 от Закон за счетоводство/

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни наемни цени и на привлечения от него заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Ръководството, което е разработило основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране

на вземанията. Извършва се предварително проучване на дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задължнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти.

Паричните средства на дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Риск на лихвено-обвързаните парични потоци

Като цяло дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на паричните средства по разплащателни сметки. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала. Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са настъпили други събития след датата, към която е съставен годишния финансов отчет по отношение на обектите, представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31 декември 2022 г., освен оповестените в отчета.

VI. БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основните тенденции за развитието на Дружеството са пряко и основно свързани с дейността му, неговото развитие, финансово състояние и перспективи.

Дружеството продължава да прилага, в условията на целесъобразност, политика на диверсификация посредством инвестициите си в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл и максимизиране възвращаемостта на инвестициите.

Усилията на ръководството ще бъдат насочени към изграждане на нови търговски, логистични и офис площи, както и постигане на пълно наемна заетост.

Дружеството запазва стремежа си към подобряване събираемостта на вземанията си и оптимизация на разходите за управление и поддръжка на инвестиционните си имоти, както и към реализирането на последните при нарастващи наемни нива, оценявайки в относителна тежест поддържането на дългосрочните си наемни договори с надеждни и добросъвестни контрагенти.

VII. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ /член 39, т. 5 от Закон за счетоводство/

Естеството на предмета на дейност на дружеството не предполага извършването на действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

VIII. ЕКОЛОГИЯ И ОПАЗВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА

Основната дейност на Дружеството не оказва пряко влияние върху околната среда. Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда.

Дейностите свързани с отговорното използване на ресурсите и защита на околната среда са:

- ✓ Инвестиции в изграждане на системи за използване на възобновяеми енергийни източници за притежаваните от дружеството сгради чрез инсталиране на фотоволтаични слънчеви отоплителни системи и технологии за енергоефективност за понижаване потреблението на енергия.
- ✓ Използване на материали с дигитално съдържание;
- ✓ Издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;

Дружеството експлоатира всички свои имоти при спазване Закона за управление на отпадъците, в т.ч. чрез осигуряване на разделно събиране на нормативно предвидените видове отпадъци, където е приложимо. Възприетата, включително на договорно ниво, политика на инкорпориране на наемателите в дейностите по управление на отпадъците, в т.ч. чрез ангажирането им с пропорционална част от разходите по реализирането на тези дейности, има за цел да мотивира тези фактически ползватели на собствените на Дружеството имоти, в хода на чиято търговска дейност именно се генерира изключителната част от отпадъците като продукт от експлоатацията на недвижимите имоти, да предприемат ефективни мерки за намаляването на припадащия им се разход чрез оптимизирането на количеството на генерираните отпадъци и редуциране на степента на тяхната опасност, както и да оказват адекватно съдействие за реално изпълнение на възприетата от Дружеството политика по управление на отпадъците. Дружеството спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

IX. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА КОМПАНИЯТА /член 39, т. 7 от Закон за счетоводство/

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

София,
09.06.2023 г.



.....
Станислав Караданов
Управител